

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1700574 SNM/17/017/AL zo dňa 20.02.2017 (doručená dňa 27.02.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

19/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok KN „C“ parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka
pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 36(25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 14.03.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok KN „C“ parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.02.2017 (objednávka doručená 27.02.2017)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 02.03.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 57689/2016-390316 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 01.03.2017 na pozemok parc.č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka s prílohou – vyznačením parcely
- Objednávka č. OTS1700574 SNM/17/017/AL zo dňa 20.02.2017, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847– okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka zo dňa 11.03.2017 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 11.03.2017 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka - čiastočný

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1437/ 55	1033	Zastavané plochy a nádvorí	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1437/ 55 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2566.						
1437/ 56	1043	Zastavané plochy a nádvorí	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1437/ 56 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2566.						
1437/ 58	841	Zastavané plochy a nádvorí	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1437/ 58 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2566.						
1437/ 60	187	Zastavané plochy a nádvorí	18		1	

1437/ 62	43 Ostatné plochy	37	1
1437/ 63	9 Ostatné plochy	37	1
1437/ 65	25 Zastavané plochy a nádvoría	18	1
1437/ 66	28 Zastavané plochy a nádvoría	18	1
1437/ 68	7 Zastavané plochy a nádvoría	18	1
1437/ 69	92 Ostatné plochy	37	1
1437/ 71	100 Ostatné plochy	37	1
1437/ 72	107 Ostatné plochy	37	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO: Titul nadobudnutia : podľa LV v prílohe	1/1

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu.

Iné údaje: podľa LV v prílohe

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 02.03.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 02.03.2017 z verejnej komunikácie, nakoľko nebol vlastníkom zabezpečený prístup k pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok KN „C“ parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka, zapísaný na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky „KN C“ parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA- Dúbravka, k.ú.

Dúbravka, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových a nebytových budov v blízkosti ulice Saratovská.

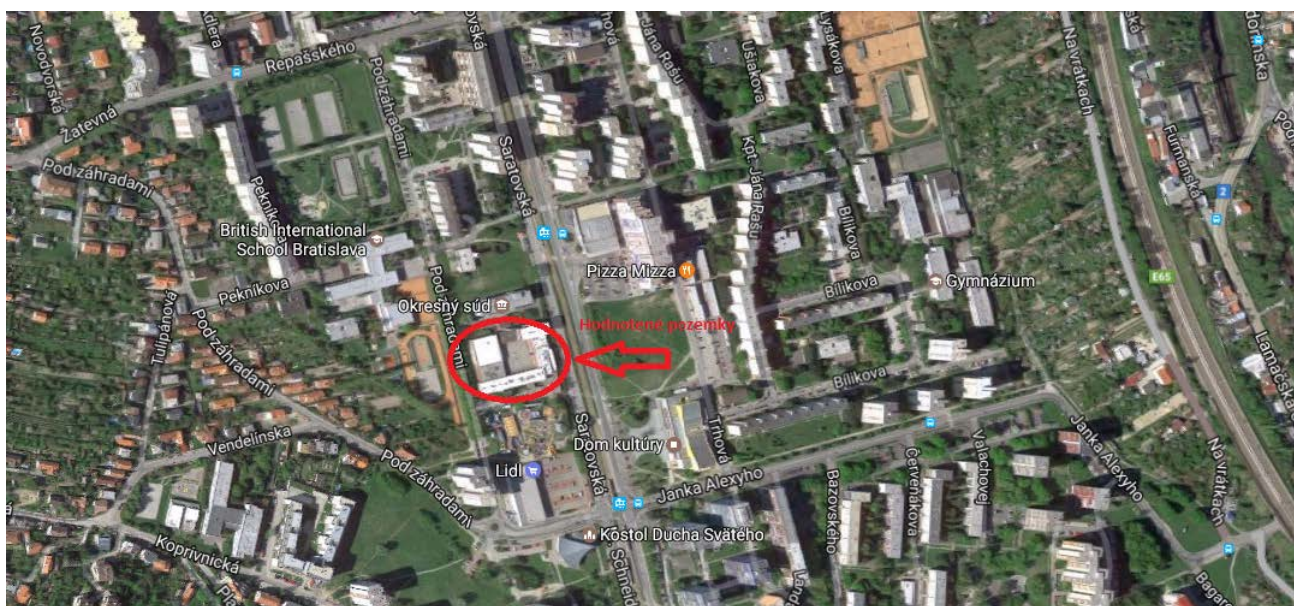
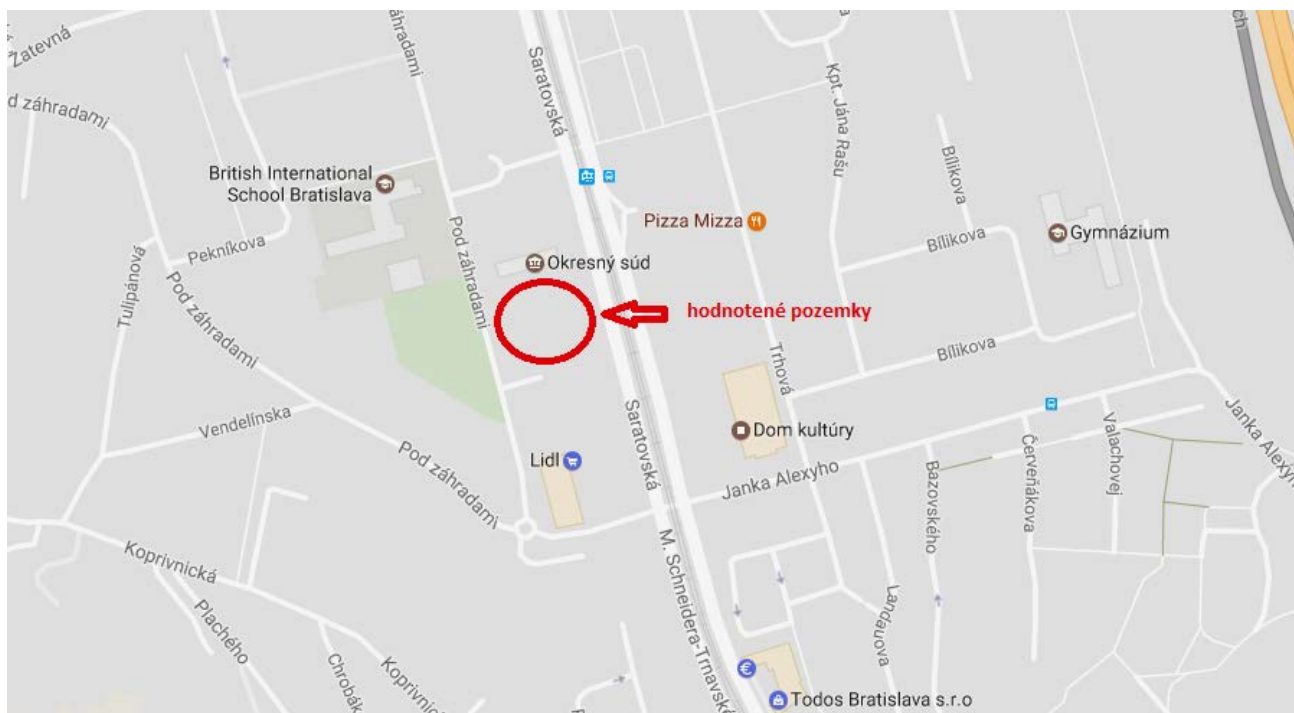
Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je z miestnej komunikácie.

Hodnotené pozemky parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/65, 1437/66, 1437/68, k.ú. Dúbravka sú evidované ako zastavané plochy a nádvorcia a nachádzajú sa na ich spevnené plochy a budova. Hodnotené pozemky parc. č. 1437/62, 1437/63, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka sú evidované ako ostatné plochy a slúžia ako príslušenstvo k budove. Budova (bývalá pošta), ktorá sa na pozemkoch nachádza je vo vlastníctve inej osoby ako je vlastník ohodnocovaných pozemkov.

Dostupnosť do centra je cca 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je tiché, bez poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Dúbravka

Dúbravka je mestská časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Názov dostala podľa obce, ktorá je dnes len jej malou časťou. Rozloha je 8,6 km². Počet obyvateľov sa pohybuje do 40 000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Pôvodná obec existovala už v 14. storočí a patrila hradu Devín. Obyvateľstvo sa živilo poľnohospodárstvom a vinohradníctvom. V 19. storočí začalo obyvateľstvo pracovať aj v meste a na železniciach. V medzivojnovom období tu pôsobilo viacero hospodárskych a kultúrnych spolkov. V roku 1926 zaviedli elektrické osvetlenie, v roku 1936 vodovod a v roku 1938 postavili kultúrny dom. Obec pripojili k mestu Bratislava v roku 1946. V šesťdesiatych rokoch 20. storočia v súvislosti s výstavbou bratislavských sídlisk Podvornice, Záluhy a Dúbravka, bol pre obec vydaný stavebný zákaz, čo malo za následok zachovanie časti staršej zástavby. V súčasnosti je Dúbravka modernou časťou hlavného mesta Slovenska s obchodmi, školami, športovými areálmi a kultúrnymi zariadeniami a s nemalými možnosťami rozvíjať podnikateľské aktivity.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú v súčasnosti využívané ako pozemok pod stavbou budovy a pozemok okolia stavby. Na Liste vlastníctva sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria a ako ostatné plochy.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 57689/2016-390316) určená pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), rozvojové územie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Zmena súčasného využitia je pravdepodobná v zmysle územného plánu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti, okrem skutočností:

- na pozemkoch je umiestnená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka ohodnocovaných pozemkov
- v zmysle územnoplánovacej informácie ja na posudzovaných pozemkoch navrhovaná trasa nového nosného systému MHD

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne tarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka

POPIS

Hodnotené pozemky parc. č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/65, 1437/66, 1437/68, k.ú. Dúbravka evidované ako zastavané plochy a nádvoria a hodnotené pozemky parc. č. 1437/62, 1437/63, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka evidované ako ostatné plochy sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom až mierne svahovitom teréne mestskej časti Bratislava - Dúbravka pri ulici Saratovská. Pozemok v súčasnosti tvoria pozemky pod stavbou (bývalá pošta) a príľahlé pozemky. Prístup k pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Dúbravka, v obytnej oblasti s občiankou vybavenosťou (ks - 1,4, kp - 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné bytové domy a nebytové stavby (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 10 min autom, ide o územie mesta (kd - 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu) (ki-1,4).

Koeficient povyšujúcich faktorov: Pozemok sa nachádza v lokalite, kde je dlhodobý výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti a podľa územného plánu mesta Bratislava je územie určené na funkčné využitie: : územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), rozvojové územie (kz – 1,8).

Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že parcely dohromady ako pozemok nemajú celistvý tvar (medzi ohodnocovaným pozemkom sa nachádza parcela vo vlastníctve iných majiteľov), znížený záujem o kúpu pozemku z dôvodu zastavanosti stavbou vo vlastníctve iných majiteľov ako je vlastník pozemkov a taktiež obmedzená možnosť samostatného využívania jednotlivých hodnotených parciel (kr – 0,55).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 180,- EUR/m² - 280,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (154,59 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1437/55	zastavaná plocha a nádvorie	1033	1033,00	1/1	1033,00
1437/56	zastavaná plocha a nádvorie	1043	1043,00	1/1	1043,00
1437/58	zastavaná plocha a nádvorie	841	841,00	1/1	841,00
1437/60	zastavaná plocha a nádvorie	187	187,00	1/1	187,00
1437/62	ostatná plocha	43	43,00	1/1	43,00
1437/63	ostatná plocha	9	9,00	1/1	9,00
1437/65	zastavaná plocha a nádvorie	25	25,00	1/1	25,00
1437/66	zastavaná plocha a nádvorie	28	28,00	1/1	28,00
1437/68	zastavaná plocha a nádvorie	7	7,00	1/1	7,00
1437/69	ostatná plocha	92	92,00	1/1	92,00
1437/71	ostatná plocha	100	100,00	1/1	100,00
1437/72	ostatná plocha	107	107,00	1/1	107,00
Spolu výmera					3 515,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 0,55$	2,3285
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3285$	154,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,515,00 \text{ m}^2 * 154,59 \text{ €/m}^2$	543 383,85 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1437/55	159 691,47
parcels č. 1437/56	161 237,37
parcels č. 1437/58	130 010,19
parcels č. 1437/60	28 908,33
parcels č. 1437/62	6 647,37
parcels č. 1437/63	1 391,31
parcels č. 1437/65	3 864,75
parcels č. 1437/66	4 328,52
parcels č. 1437/68	1 082,13
parcels č. 1437/69	14 222,28
parcels č. 1437/71	15 459,00
parcels č. 1437/72	16 541,13
Spolu	543 383,85

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.03.2017, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

543 383,85 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/55 (1 033 m ²)	159 691,47
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/56 (1 043 m ²)	161 237,37
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/58 (841 m ²)	130 010,19
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/60 (187 m ²)	28 908,33
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/62 (43 m ²)	6 647,37
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/63 (9 m ²)	1 391,31
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/65 (25 m ²)	3 864,75
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/66 (28 m ²)	4 328,52
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/68 (7 m ²)	1 082,13
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/69 (92 m ²)	14 222,28
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/71 (100 m ²)	15 459,00
Pozemky zapísané na LV č. 847, k.ú. Dúbravka - parc. č. 1437/72 (107 m ²)	16 541,13
Spolu VŠH	543 383,85
Zaokrúhlená VŠH spolu	543 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **543 000,00 €**

Slovom: **Päťstoštyridsaťtritisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 14.03.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1700574 SNM/17/017/AL zo dňa 20.02.2017, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847- okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka zo dňa 11.03.2017 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál - (16 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 11.03.201 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 57689/2016-390316 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 01.03.2017 na pozemok parc.č. 1437/55, 1437/56, 1437/58, 1437/60, 1437/62, 1437/63, 1437/65, 1437/66, 1437/68, 1437/69, 1437/71, 1437/72, k.ú. Dúbravka s prílohou- (5 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)